Défauts de construction

Comment agir efficacement contre l'entrepreneur

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a décrit avec précision les différents moyens dont disposait le maître d'ouvrage à l'encontre de son entrepreneur lorsqu'il constatait que la construction est défectueuse.

Me Patrick Blaser, avocat, associé
de l'Etude Borel & Barbey, Genève.

Le cas récemment jugé par le Tribunal fédéral (arrêt du 1er avril 2010 No 4A_89/2010) est malheureusement classique.

Un entrepreneur récalcitrant

Les propriétaires d'une villa décident de rénover leur bien immobilier. Il s'agit notamment d'effectuer des travaux de chape et de carrelage. A peine posées, les dalles de marbre (pourtant de Carrare!) se fissurent rapidement.
Bien que l'expert judiciaire mandaté ait constaté que les fissures du marbre provenaient d'une préparation inadéquate du sol, l'entrepreneur s'est refusé à réparer les défauts, sous prétexte d'un solde de facture non payé et de questions techniques à résoudre au préalable.
Les Tribunaux ont toutefois fait droit à la demande des propriétaires et condamné l'entrepreneur à payer les frais de réparation des défauts et divers frais accessoires (relogement des propriétaires et entreposage des meubles pendant les travaux).
Dans le cadre de son arrêt, le Tribunal a rappelé les principes suivants.

Le choix du propriétaire

En cas d'exécution défectueuse d'un ouvrage, le propriétaire et mandant (juridiquement parlant le «maître», mais ne soyons pas présomptueux!) peut alternativement:

- exiger la réfection de l'ouvrage,
- résilier le contrat,
- réclamer une réduction du prix.

Lorsque le mandant a opté pour l'une de ces trois possibilités, il est lié par son choix.
En particulier, s'il demande la réfection de l'ouvrage, il ne saurait par la suite réclamer une réduction du prix.
En tout état, le mandant doit manifester sa volonté de façon claire et précise, afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté quant à sa décision, qui ne peut être modifiée par la suite, celle-ci étant juridiquement irrévocable.
Lorsque le mandant opte pour la réparation de l'ouvrage par l'entrepreneur, ce qu'il ne peut exiger que si une telle réfection n'entraîne pas de frais excessifs, l'entrepreneur est tenu de s'exécuter à ses frais.
Si l'entrepreneur refuse de réparer l'ouvrage défectueux, le mandant se trouve devant un nouveau choix – cornélien! – à faire.

Première hypothèse

Le mandant peut persister à demander à l'entrepreneur de réparer gratuitement (c'est la moindre des choses) l'ouvrage défectueux et lui réclamer en plus des dommages et intérêts pour cause de retard.
Si l'entrepreneur continue à refuser de s'exécuter, le mandant est en droit de demander l'exécution des travaux par un tiers (concurrent!) aux frais de l'entrepreneur, qui peut devoir en outre procéder à l'avance des frais.
Dans ce cas, le maître de l'ouvrage peut faire exécuter les travaux par un tiers, sans avoir à recourir à la «bénédiction» préalable d'un Tribunal pour ce faire (c'est toujours une année à deux ans de procès de gagné!).

Deuxième hypothèse

Le mandant, ayant perdu patience et confiance (ce qui se comprend), peut renoncer à réclamer à son entrepreneur, ou à un tiers, la réparation de l'ouvrage défectueux, et exiger de son entrepreneur le paiement de dommages et intérêts.
Dans cette hypothèse, le mandant doit déclarer son choix sans tarder.
Les dommages et intérêts sont fixés à concurrence du coût de la réfection qu'aurait dû assumer l'entrepreneur s'il s'était exécuté (même si le mandant ne procède finalement pas aux travaux de réparation).
Le mandant peut également exiger de l'entrepreneur, déchu, le paiement de tous les frais accessoires liés à l'exécution des travaux de réfection proprement dits (par exemple: frais de relogement, de déménagement, voire d'entreposage des meubles et réparation des dégâts causés par le défaut).

Troisième hypothèse

Le mandant peut résilier le contrat conclu avec l'entrepreneur et demander une diminution du prix.
Le montant de la réduction du prix de l'ouvrage se détermine selon la méthode dite relative, c'est-à-dire que la proportion entre le prix convenu et le prix réduit doit être identique à la proportion existant entre la valeur de l'ouvrage sans défaut et celle de l'ouvrage défectueux (dans ce cas, les calculs s'annoncent savants).

La norme SIA No 118: mode d'emploi

Pour le cas, fréquent, où le propriétaire et l'entrepreneur ont soumis leurs relations contractuelles à la norme SIA 118, élaborée par la Société suisse des Ingénieurs et des Architectes, le propriétaire, en cas de défauts de construction, peut faire valoir ses droits à l'encontre de l'entrepreneur comme suit:

- Impartir à l'entrepreneur un délai convenable pour qu'il élimine les défauts avec réserve de dommages et intérêts supplémentaires.
- Pour le cas où l'entrepreneur ne s'exécute pas, le propriétaire peut réagir selon les variantes suivantes :

1. Faire exécuter la réfection par un tiers ou l'exécuter lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur.
2. Déduire de la rémunération due un montant correspondant à la moins-value de l'ouvrage.
3. Se départir du contrat, exiger la restitution des montants déjà versés et se libérer du solde à payer; cela dans les cas où l'enlèvement de l'ouvrage défectueux n'apparaît pas excessif.

- Faire supporter à l'entrepreneur les frais qu'entraîne la réfection de l'ouvrage, lesquels comprennent notamment les frais nécessaires à la réparation de tous les dommages causés à d'autres travaux déjà exécutés et les frais supplémentaires éventuels de la direction des travaux.

Comme on peut le constater, le propriétaire n'est juridiquement pas démuni en cas de vices de construction. Encore faut-il qu'il applique le bon mode d'emploi pour faire valoir ses droits au mieux de ses intérêts.■

Patrick Blaser, avocat
patrick.blaser@borel-barbey.ch

Récemment parus dans la rubrique «Droit Immobilier»

Loyers abusifs; loyers usuraires?
(*Prestige Immobilier* No 23)

Comment garantir la commission du courtier?
(*Prestige Immobilier* No 22)

Quelles déductions fiscales pour les coûts de rénovation
(*Prestige Immobilier* No 21)

Portée de la clause d'exclusion de garantie
(*Prestige Immobilier* No 20)

Protection renforcée contre les résiliations abusives
(*Prestige Immobilier* No 19)

Conséquences pénales des dessous-de-table
(*Prestige Immobilier* No 18)